

COMPTALOCATIF • ANALYSE DE MARCHÉ

Le marché LMNP à Auriol

Prix au m², rendements quartier par quartier, meublé de tourisme et réglementation locale. Édition 2026.

Pourquoi cette analyse

Auriol est la plus grosse commune du haut-Huveaune : environ 13 000 habitants dans la vallée, entre Marseille et Aubagne. Un marché résidentiel pavillonnaire, sans université ni tourisme, où la demande locative vient des actifs qui travaillent ailleurs. Ce document réunit ce qu'un investisseur en meublé doit savoir avant d'acheter ou de déclarer à Auriol.

PRIX APPARTEMENTS

3 000 €

/ m² • de 2 280 à 4 380 €

PETITES SURFACES,
CENTRE-VILLAGE

6-7 %

les meilleurs rendements
bruts

LOYER MEUBLÉ

17-20 €

/ m² • +10 à 25 % vs nu

ENCADREMENT DES
LOYERS

Non

zone tendue, loyer libre

La particularité auriolaise est structurelle : près de 68 % du parc est constitué de maisons. L'appartement y est le produit rare, et c'est aussi celui qui porte le rendement. La maison, elle, se paie plus cher au m² que l'appartement, et sa part de terrain non amortissable pèse directement sur l'efficacité du régime réel. C'est le premier arbitrage à poser.

La méthode. Les chiffres de ce document proviennent de sources publiques consultées en juillet 2026 (INSEE, efficity, SeLoger, bases de diagnostics ADEME, plateforme officielle de la taxe de séjour de la Métropole Aix-Marseille-Provence). Chaque section indique ses sources. Auriol étant une petite commune, plusieurs données courantes sur les grandes villes n'existent pas ici : aucun rendement brut communal officiel n'est publié, aucun découpage de rendement par quartier non plus. Les rendements présentés sont des estimations dérivées du rapport loyer sur prix, signalées comme telles, et non des promesses.

Le marché en chiffres

Auriol est la plus grosse commune du haut-Huveaune : 13 000 habitants dans la vallée, à mi-chemin entre Marseille et Aubagne. Une commune-dortoir très pavillonnaire (près de 68 % de maisons), des prix d'appartements autour de 3 000 €/m², et une demande locative de longue durée portée non par le tourisme, mais par les actifs navetteurs vers Marseille et Aubagne. Ici, la maison compte autant que l'appartement, et le tri se fait par typologie.

QUARTIER	REPÈRES	RENDEMENT BRUT
Studio, T1, T2 • centre-village	petites surfaces • rares, forte liquidité, jeunes actifs	6-7 %
T3 appartement	≈ 3 000 €/m² • actifs navetteurs, demande stable	5-6 %
Maison de village	≈ 4 100 €/m² • familles, vacance faible	4,5-5 %
Villa pavillonnaire	≈ 4 290 €/m² • quartiers résidentiels, jardin	4-4,5 %

Le rendement réel, par typologie

Les appartements se négocient autour de 3 000 €/m² (de 2 280 à 4 380 €), les maisons anciennes autour de 4 290 €/m². Le rapport s'inverse par rapport aux grandes villes : ici, c'est la maison qui se paie le plus cher au m², parce que c'est elle que cherchent les familles qui quittent Marseille ou Aubagne.

Sources : efficity (juin 2026), Journal du Net (mai 2026), PAP (février 2026), SeLogger location, INSEE recensement 2023

Les quartiers, un par un

Studio, T1, T2 au centre-village

6-7 %

Prix au m²

Profil

petites surfaces

Le produit rare d'Auriol

Notre verdict LMNP. Dans une commune à deux tiers de maisons, la petite surface est rare et se reloue vite. C'est mécaniquement le meilleur rendement de la commune. La contrepartie est un volume d'offre limité : il faut attendre le bon bien plutôt que forcer l'achat. La sélection du locataire et le suivi de gestion font la différence entre le rendement affiché et le rendement encaissé.

T3 en appartement

5-6 %

Prix au m²

Profil

≈ 3 000 €/m²

Actifs navetteurs, couples

Notre verdict LMNP. Le produit pendulaire type : un couple qui travaille à Aubagne ou Marseille et cherche du calme à prix contenu. Rotation faible, vacance faible. C'est le meilleur compromis entre rendement et tranquillité de gestion sur la commune.

T4 et plus en appartement

5-6 %

Prix au m²

Profil

≈ 3 000 €/m²

Demande familiale

Notre verdict LMNP. La demande existe mais elle est plus étroite, et concurrencée directement par la maison de village à un budget proche. À étudier bien par bien, en vérifiant que le loyer visé tient face à l'offre de maisons en location.

Les quartiers, un par un (suite)

Maison de village

4,5-5 %

Prix au m²

≈ 4 100 €/m²

Profil

Familles, vacance faible

Notre verdict LMNP. Un support solide en meublé longue durée, avec une vraie demande locale. Point de vigilance fiscal : la quote-part de terrain reste modérée en village, ce qui préserve la base amortissable, mais le bâti ancien impose de trancher proprement entre travaux déductibles et travaux immobilisés.

Villa pavillonnaire

4-4,5 %

Prix au m²

≈ 4 290 €/m²

Profil

Quartiers résidentiels, jardin

Notre verdict LMNP. Le haut du marché auriolais. Rendement mécaniquement plus faible, et surtout part de terrain non amortissable élevée quand la parcelle est grande : c'est là que le régime réel perd de son efficacité si la ventilation terrain / bâti est mal posée à l'entrée au bilan. On y achète du patrimoine, pas du cash-flow.

La réglementation locale, à jour 2026

Un marché de navetteurs, pas de tourisme

Auriol vit au rythme de ceux qui travaillent ailleurs : dans la vallée de l'Huveaune, à environ 25 km de Marseille et 12 km d'Aubagne, reliée par l'A520 et les bus de l'Agglo, c'est une **commune résidentielle d'actifs navetteurs**. Pas d'université, pas de tourisme de masse : la solidité vient de la **longue durée meublée**. Le meublé de tourisme reste possible (commune de moins de 50 000 habitants, ni changement d'usage ni compensation exigés, simple déclaration en mairie), avec le **numéro d'enregistrement national** obligatoire depuis le 20 mai 2026 (loi Le Meur), mais c'est la location à l'année qui structure le rendement.

Zone tendue, mais loyer libre

Auriol est classée en **zone tendue** au sein de la métropole Aix-Marseille-Provence : préavis locataire réduit à 1 mois, loyer de relocation limité à l'IRL par rapport au locataire précédent (sauf travaux), taxe sur les logements vacants applicable. Mais **aucun plafonnement du loyer au m²** (encadrement renforcé au loyer de référence) n'est appliqué : votre rendement reste entier.

Taxe de séjour : le barème métropolitain

La taxe de séjour est perçue par la **Métropole Aix-Marseille-Provence**, dont Auriol fait partie. Meublé non classé : **5 % du coût HT de la nuitée** par personne, majorations départementale (+10 %) et régionale « Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur » (+34 %) incluses, plafonné à 4,00 €. Un classement en étoiles fait basculer sur un tarif fixe par catégorie, souvent plus favorable sur les nuitées élevées.

DPE : environ 2 % de passoires

Environ 2 % de logements F ou G à Auriol selon les bases de diagnostiqueurs (ADEME), contre 12,7 % de moyenne nationale : un parc parmi les plus sains du secteur, avec 71 % des logements en classe A, B ou C. Le tri reste utile bien par bien, G interdit à la location depuis 2025, F en 2028, mais le risque « passoire » y est très faible. Chiffre à recouper sur l'observatoire ADEME avant une décision.

Taxe de séjour : le barème 2026

CATÉGORIE	PAR NUIT ET PAR PERSONNE
Meublés non classés	5 % du coût HT de la nuitée par personne, plafonné à 4,00 €
Meublés classés (1 à 5 étoiles, palaces)	Tarif fixe par catégorie, à vérifier sur ampmetropole.taxesejour.fr

Auriol relève du barème de la Métropole Aix-Marseille-Provence. Le taux applicable aux meublés non classés est de 5 % du coût hors taxes de la nuitée par personne, plafonné à 4,00 €, majorations départementale (+10 %) et régionale « Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur » (+34 %) incluses. Le barème détaillé par catégorie d'étoiles n'est pas publié de façon fiable et cohérente au niveau métropolitain : nous ne le reproduisons pas ici et le vérifions au cas par cas sur ampmetropole.taxesejour.fr avant de fixer des prix. Exonérations habituelles : mineurs, saisonniers employés sur la commune. Rappel de contexte : Auriol n'est pas une commune touristique, la taxe de séjour y concerne une minorité de dossiers.

Cas chiffré : le T3 de navetteur, micro-BIC contre régime réel

Le dossier type du bailleur auriolais : un T3 loué à un couple qui travaille à Aubagne. Au micro-BIC, il paie près de 2 700 € d'impôt par an. Au réel, il tombe sous 400 €.

Le dossier. T3 de 60 m² acheté 180 000 €, loué meublé 950 € par mois hors charges, soit 11 400 €/an. Charges réelles annuelles 4 200 € (intérêts d'emprunt, taxe foncière, charges de copropriété, assurances, gestion). Entrée au bilan : 180 000 €, dont 20 % de terrain non amortissable. Bâti 144 000 € décomposé par composants (gros œuvre 50 ans, toiture 25 ans, installations 20 ans, agencements 15 ans) : 5 256 €/an. Mobilier inventorié 8 000 € sur 7 ans : 1 143 €/an. Total : 6 399 € d'amortissements annuels.

	MICRO-BIC (AVANT)	RÉGIME RÉEL (APRÈS)
Base imposable	5 700 €	≈ 800 €
Impôt + prélèvements sociaux (TMI 30 % + 17,2 %)	≈ 2 690 €	≈ 380 €
Gain annuel	sans objet	≈ 2 310 €

La lecture du cabinet. Le micro-BIC applique un abattement forfaitaire de 50 % sans regarder la réalité du dossier. Le régime réel déduit les charges réelles puis les amortissements, et ramène ici la base imposable à moins de 800 €. Deux points à retenir : l'article 39 C du CGI interdit à l'amortissement de créer un déficit, la fraction non utilisée se met en réserve sans limite de durée ; et l'option pour le réel ne rétroagit pas, les années passées au micro sont définitivement perdues. Simulation à la mécanique fiscale standard, à recalculer sur votre dossier réel.

Cas chiffré n°2 : la villa auriolaise et la part de terrain

Le piège spécifique d'une commune à 68 % de maisons : sur une villa avec grand terrain, la part non amortissable peut absorber un tiers de votre base d'amortissement. Ce n'est pas un choix libre, c'est une évaluation à justifier.

Le dossier. Deux maisons acquises au même prix, 385 000 €, louées meublées environ 1 620 € par mois. La première est une maison de village sur petite parcelle : terrain évalué à 20 % du prix. La seconde est une villa pavillonnaire sur grand terrain : terrain évalué à 40 %. Amortissement du bâti retenu à environ 2,5 % par an en moyenne pondérée par composants.

	TERRAIN 20 % (MAISON DE VILLAGE)	TERRAIN 40 % (VILLA, GRAND TERRAIN)
Part non amortissable (terrain)	77 000 €	154 000 €
Base amortissable (bâti)	308 000 €	231 000 €
Amortissement annuel du bâti	≈ 7 700 €	≈ 5 775 €
Amortissement perdu sur 10 ans	référence	≈ 19 250 €

La lecture du cabinet. La ventilation entre terrain et bâti ne se décide pas au doigt mouillé : elle doit refléter la valeur réelle du terrain, et l'administration peut la contrôler. Sur le pavillonnaire auriolais, où les parcelles sont souvent grandes, la part de terrain est structurellement élevée. Conséquence directe : à prix d'achat identique, deux maisons ne produisent pas le même bouclier fiscal. C'est une raison de plus de poser la ventilation avec un comptable au moment de l'entrée au bilan, et non trois ans plus tard.

L'amortissement par composants : la méthode

L'amortissement est le moteur fiscal du LMNP au régime réel : il déduit chaque année une fraction de la valeur du bien, sans sortie d'argent. Encore faut-il l'appliquer selon les règles.

Le terrain, jamais amortissable, est d'abord isolé : selon la localisation, il représente 15 à 25 % du prix (souvent plus en hyper-centre). Le bâti restant se décompose par composants, chacun avec sa durée :

COMPOSANT	PART DU BÂTI	DURÉE
Gros œuvre (structure)	≈ 50 %	50 ans
Façade, toiture, étanchéité	≈ 15 %	25 ans
Installations techniques	≈ 20 %	18 ans
Agencements intérieurs	≈ 15 %	12 ans
Mobilier	valeur d'inventaire	7 ans
Frais d'acquisition (option)	notaire, agence	amortissables

La règle de l'article 39 C du CGI. L'amortissement ne peut jamais créer de déficit : il se déduit dans la limite du résultat avant amortissements, et le surplus se met en réserve, reportable sans limite de durée. Rien ne se perd, tout s'utilise plus tard.

Cette décomposition se construit à l'entrée du bien au bilan : à l'achat, ou à la valeur du jour lors d'un passage du micro-BIC au réel. C'est un travail d'expert-comptable, et c'est lui qui conditionne quinze ans de fiscalité.

Micro-BIC ou régime réel : la méthode de décision

Le choix du régime décide de votre impôt chaque année. Les plafonds 2026 du micro-BIC, applicables aux revenus 2026-2028 :

SITUATION	PLAFOND DE RECETTES	ABATTEMENT
Location meublée longue durée	83 600 €	50 %
Meublé de tourisme classé	83 600 €	50 %
Meublé de tourisme non classé	15 000 €	30 %

Le micro se joue en une ligne : vos recettes, moins l'abattement. Le réel déduit les charges réelles ET l'amortissement. La méthode de décision tient en trois questions :

- **Vos charges réelles plus l'amortissement dépassent-ils l'abattement ?** Dans la grande majorité des dossiers avec crédit ou bien de valeur, oui, largement.
- **Êtes-vous prêt à tenir une comptabilité ?** Le réel exige une liasse fiscale télétransmise ; les honoraires sont déductibles et partiellement compensés par la réduction d'impôt d'adhésion à un organisme agréé.
- **Quel est votre horizon de revente ?** Depuis 2025, les amortissements déduits se réintègrent à la plus-value : l'arbitrage se fait en connaissant la sortie.

Quand le micro reste pertinent. Petites recettes sans crédit ni travaux, bien détenu depuis longtemps et déjà amorti fiscalement dans les faits, ou volonté de simplicité absolue : le forfait garde sa place, à condition de l'avoir choisi par calcul et non par défaut.

Revendre depuis la réforme 2025 : ce qui a changé

La loi de finances pour 2025 a changé la sortie du LMNP : les amortissements déduits pendant la détention sont désormais réintégrés dans le calcul de la plus-value imposable.

- **Le mécanisme** : le prix d'acquisition retenu est diminué des amortissements déduits, ce qui augmente d'autant la plus-value brute. La réforme reprend à la sortie la base déduite pendant la détention ; la réserve d'amortissements non utilisée n'est pas concernée.
- **Les taux** : 19 % d'impôt sur le revenu et 17,2 % de prélèvements sociaux, régime des plus-values des particuliers.
- **Les abattements pour durée de détention** continuent de s'appliquer : exonération totale d'impôt sur le revenu après 22 ans, de prélèvements sociaux après 30 ans.
- **L'effet de bord** : au-delà de 50 000 € de plus-value imposable, une surtaxe progressive de 2 à 6 % s'applique. Des dossiers ordinaires la croisent désormais.
- **La transmission change tout** : donation et succession purgent la plus-value, amortissements compris. Depuis la réforme, ce levier patrimonial a pris une valeur considérable.

Le verdict du cabinet. Sur un dossier type (32 000 € amortis en 8 ans), le surcoût maximal de la réforme ressort à 11 584 €, contre environ 15 550 € d'impôt économisés par l'amortissement sur la période : même après la réforme, le régime réel reste gagnant. Mais la stratégie d'amortissement se pense désormais avec l'horizon de détention, dès l'entrée.

Le bail meublé et le logement conforme

Le rendement se défend aussi dans le contrat. L'essentiel du bail meublé, valable dans toute la région :

FORMAT	DURÉE	POUR QUI
Bail meublé classique	1 an renouvelable	Le régime de droit commun
Bail étudiant	9 mois, non renouvelable	Étudiants, calé sur l'année universitaire
Bail mobilité	1 à 10 mois	Mobilité professionnelle, formation, mission

- **Dépôt de garantie** : deux mois de loyer hors charges maximum en meublé (interdit en bail mobilité).
- **Préavis du locataire** : 1 mois en zone tendue, ce qui est le cas des grandes villes de la région.
- **Le logement conforme** : les 11 équipements du décret de 2015 sont obligatoires (literie complète, occultation, plaques, four ou micro-ondes, réfrigérateur avec congélateur, vaisselle, ustensiles, table et sièges, rangements, luminaires, matériel d'entretien). Un logement incomplet risque la requalification du bail en location nue, fiscalité comprise.
- **En colocation** : les équipements s'apprécient pour chaque colocataire, inventaire signé à l'appui.

Vos questions sur le LMNP à Auriol

Peut-on faire de la location saisonnière à Auriol ?

Oui, et le cadre y est souple : avec environ 13 000 habitants, Auriol n'impose ni changement d'usage ni compensation, une déclaration en mairie suffit. Le numéro d'enregistrement national issu de la loi Le Meur est obligatoire, et la résidence principale reste limitée à 120 jours par an. Reste que la commune n'est pas touristique : dans la quasi-totalité des dossiers que nous voyons, la longue durée meublée rapporte davantage, pour une gestion bien plus légère. Aucune délibération municipale spécifique n'a été identifiée, elle se confirme en mairie avant de s'engager.

Les loyers sont-ils plafonnés à Auriol ?

Non. Auriol est en zone tendue au sein de l'agglomération Marseille-Aix, ce qui réduit le préavis du locataire à un mois, limite le loyer de relocation à l'IRL par rapport au locataire précédent et rend applicable la taxe sur les logements vacants. Mais aucun encadrement du loyer au m² n'y est appliqué : le loyer se fixe librement au premier bail.

Qui loue à Auriol ?

Des actifs qui travaillent ailleurs. Auriol est une commune résidentielle de la vallée de l'Huveaune, reliée à Aubagne et à Marseille, sans université ni bassin touristique. La demande vient des couples et des familles qui cherchent du calme à budget contenu, avec une rotation faible. Environ un tiers des résidences principales sont occupées par des locataires, ce qui reste peu : c'est un marché de longue durée, pas de flux.

Vaut-il mieux acheter un appartement ou une maison à Auriol ?

Les deux se défendent, mais pas pour les mêmes raisons. L'appartement est le produit rare de la commune, il porte les meilleurs rendements bruts, autour de 5 à 7 %. La maison capte la demande familiale la plus profonde, avec une vacance très faible, mais son rendement est plus modeste et sa part de terrain non amortissable réduit l'efficacité du régime réel. Le choix se fait sur votre objectif : cash-flow d'un côté, patrimoine et tranquillité de l'autre.

Le parc auriolais présente-t-il un risque DPE ?

Moins qu'ailleurs. Les bases de diagnostics font ressortir environ 2 % de logements classés F ou G, contre 12,7 % en moyenne nationale, avec un parc majoritairement construit après 1970. Le risque de perte de louabilité, G interdit depuis 2025 et F en 2028, y est donc faible. Cela ne dispense pas de lire le diagnostic du bien visé : une moyenne communale rassurante ne dit rien du logement que vous achetez.

La checklist de l'investisseur LMNP à Auriol

Avant d'acheter ou de basculer un bien en meublé à Auriol, voici les vérifications que nous faisons systématiquement au cabinet.

- ☐ Appartement ou maison : dans une commune à deux tiers de maisons, l'appartement est le produit rare et le mieux rémunéré. Poser l'arbitrage avant de chercher, pas après.
- ☐ Ventilation terrain / bâti : sur une maison avec terrain, elle conditionne toute l'efficacité du régime réel. À évaluer et documenter dès l'entrée au bilan.
- ☐ Micro-BIC ou régime réel : sur des rendements de 5 à 7 %, les loyers à neutraliser sont significatifs, le réel gagne dans la grande majorité des dossiers auriolais.
- ☐ DPE : environ 2 % de passoires seulement et un parc récent (71 % des logements en classe A, B ou C). Le risque est faible, mais le chiffre se recoupe bien par bien avant de signer.
- ☐ Zone tendue : préavis locataire d'un mois, loyer de relocation limité à l'IRL par rapport au locataire précédent, taxe sur les logements vacants applicable. Aucun plafonnement du loyer au m² en revanche.
- ☐ Saisonnier : ni changement d'usage ni compensation ne sont exigés, mais Auriol n'est pas une commune touristique. Chiffrer l'arbitrage courte durée contre longue durée avant de se lancer, et confirmer en mairie qu'aucune délibération locale n'est intervenue.
- ☐ Copropriétés : lire les procès-verbaux d'assemblée générale avant l'offre, un programme de travaux voté efface un rendement affiché.

Votre LMNP suivi, déclaré et optimisé, pour 600 € par an

Cabinet 100 % location meublée, plateforme de gestion incluse. Premier échange gratuit :

comptalocatif.fr/rendez-vous

• Guillaume Mailey, expert-comptable inscrit à l'Ordre.

Sources

- efficity, prix du m² à Auriol, juin 2026 : appartements 3 000 €/m² (2 280 à 4 380 €), maisons 4 290 €/m² (3 120 à 5 190 €)
- Journal du Net (mai 2026) et PAP (février 2026) : sources de recoupement sur les prix
- SeLogger, prix de la location à Auriol : loyer nu observé, appartements ≈ 15 €/m², maisons ≈ 18 €/m². Loyer meublé estimé par application du multiplicateur standard (+10 à 25 %), pas de relevé meublé dédié à Auriol
- INSEE, Dossier complet commune d'Auriol (13007), recensement 2023 : 13 037 habitants, 6 156 logements, 32,7 % de locataires parmi les résidences principales, 65,9 % de maisons contre 33,7 % d'appartements
- Zone tendue : décret n°2013-392 modifié, données Métropole Aix-Marseille-Provence et fiche locative quittance-loyer.com. Encadrement renforcé au loyer de référence non applicable à Auriol
- Taxe de séjour : ampmetropole.taxesejour.fr (Métropole Aix-Marseille-Provence, 2026)
- DPE : bases de diagnostics agrégées ADEME via unidiag.fr, environ 2 034 diagnostics, 2 % de logements F-G, consommation moyenne 144 kWh/m²/an. Moyenne nationale 12,7 % de passoires au 1er janvier 2025 (statistiques.developpement-durable.gouv.fr)
- Meublé de tourisme : service-public.gouv.fr (déclaration en mairie, Cerfa 14004*04) et loi Le Meur pour le numéro d'enregistrement national
- Données non trouvées et signalées comme telles : rendement brut communal officiel, rendement par quartier, relevé de loyer meublé dédié, année médiane de construction, barème étoilé détaillé de la taxe de séjour métropolitaine, nombre de navetteurs quotidiens

Données collectées en juillet 2026. Chaque chiffre de ce document provient d'une source publique consultée ; aucune donnée n'est estimée par nos soins sans source.